

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique du 20 avril 2022

Compte – rendu

Ouverture de la réunion publique à 19h05.
66 personnes présentes.

Intervenants présents :

M. HAQUIN – Maire d'Ermont,
M. BLANCHARD – 1^{er} adjoint au Maire chargé de l'Attractivité du Territoire et du Cadre de Vie,
Mme. DAHMANI – Conseillère municipale chargée du PLU,
M. VIGNE – Directeur du Pôle Attractivité du Territoire et du Cadre de Vie,
Mme LEGRESY – Directrice du service Urbanisme,
M. AGHA – Instructeur du droit des sols,
Mme LUMINA – cheffe de projet - Espace Ville,
M. RIVED – chargé d'études - Espace Ville.

L'objet de la réunion publique porte sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme), sa composition ainsi que les enjeux et objectifs de sa révision. Une présentation des chiffres clés et enjeux issus du diagnostic, des grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et des modalités de la concertation est réalisée.

Monsieur le Maire remercie le public de sa présence et introduit la réunion.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le secteur Anatole France ne fera pas l'objet d'une densification de même que le secteur route de Franconville.

Monsieur le Maire précise que le devenir de la zone d'activités des Métiers, sise rue du 18 Juin, est en cours de réflexion avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis ; en effet, deux sites sont actuellement désaffectés ou en cours de l'être dans les 2 années à venir et seront mis à la vente. Le secteur restera une zone économique mais sans entreprises de logistiques. Cette orientation sera reprise dans la PADD.

Il évoque ensuite le devenir de l'Institut Médico Educatif, sis rue du 18 Juin, qui accueille des enfants polyhandicapés, et rappelle que le bâtiment n'est plus aux normes. Il est par conséquent nécessaire de reconstruire un nouvel établissement, dans le cadre d'une opération « tiroir », et de permettre d'ouvrir des places d'urgences.

Le bureau d'étude Espace Ville prend ensuite la parole et présente dans un premier temps la partie du document projeté portant sur le diagnostic.

Cette partie se décline comme suit :

- Qu'est-ce qu'un PLU ?
- Le contenu d'un PLU
- Les chiffres clés issus du diagnostic :
 - L'environnement, les risques
 - Le cadre de vie urbain
 - La population, les logements
 - La mobilité
 - Les activités économiques, commerces et équipements

Monsieur Blanchard et **Madame Dahmani** présentent dans un second temps la partie portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la concertation.

Cette partie se décline comme suit :

- Qu'est-ce qu'un PADD ?
- La structure et le contenu d'un PADD
- AXE 1 : une ville jardinée perméable et résiliente au cadre de vie préservé
- AXE 2 : Une ville solidaire, inclusive et accessible, pour tous, à tous les âges de la vie
- AXE 3 : Une ville attractive à vivre ensemble, favorable à l'éducation, la culture, l'animation, aux mobilités actives au sport et à la santé.

Madame Dahmani évoque un dernier point portant sur la concertation.

A l'issue de la présentation, **Monsieur le Maire** donne ensuite la parole au public afin de recueillir les observations et remarques des habitants.

Un habitant demande quel est le devenir des terrains vagues situés à proximité de la gare Ermont-Eaubonne, plus précisément à la pointe de la rue Raoul Dautry.

Monsieur le Maire explique que ces terrains dits « le triangle Dautry » vont être aménagés par la construction d'une résidence Senioriale de 164 logements.

Une habitante demande s'il y a une limite d'âge pour les expropriations. **Monsieur le Maire** lui répond qu'il n'existe pas de notion d'âge et qu'à ce jour, aucune expropriation n'est prévue notamment au quartier du Gros Noyer.

Une habitante s'interroge sur la résidence Obré et demande si un permis de construire au nom de Kaufman & Broad a été instruit ? **Monsieur le Maire** lui répond qu'une opération de logements est toujours prévue (84 logements dont 25 logements locatifs sociaux et que les travaux commenceront à l'automne prochain pour une durée de 24 mois.

Une question est posée concernant l'offre commerciale : « *le marché est exceptionnel, cependant, mon avis est plus mitigé sur le centre-ville. Il y a un déséquilibre entre agences immobilières, coiffeurs, opticiens et les autres commerces (de bouche...). Est-ce que le PLU peut permettre une plus grande diversité* » ?

Monsieur le Maire répond que le PLU n'est pas l'outil adapté pour traiter cette thématique et définir un programme d'implantation de commerces de proximité diversifié et répondant aux besoins des usagers. En matière de commerce, il est très difficile de pouvoir intervenir sur les baux privés. En outre, l'existence de ces commerces est liée à la demande. Le marché d'Ermont est présent 2 fois par

semaine : le mercredi et le samedi matin en centre-ville, et peut faire concurrence avec d'éventuels commerces de bouche.

À ce titre, la commune recherche un Manager de Ville, mais cela représente un coût. Elle peut également préempter des locaux ou les baux commerciaux mais a l'obligation de revendre les baux ou fonds de commerce dans les deux ans suivant l'acquisition. Pour autant, ce n'est pas le rôle d'une collectivité de porter ce foncier. Il faut pouvoir travailler avec des partenaires. A titre d'exemple, deux locaux commerciaux situés dans l'immeuble le PLAZZA ont été attribués récemment pour des activités commerciales.

Un administré interpelle sur le fait que la densification sur la commune s'est principalement faite par la construction d'immeubles et demande quel a été le rôle de la mairie dans les constructions réalisées par des promoteurs privés ?

Monsieur Blanchard rappelle que beaucoup de constructions sont issues de divisions de terrain. Il rappelle que 200 logements pavillonnaires imperméabilisent davantage le sol que 1500 logements collectifs. De plus, si la ville ne construit pas, le risque serait le déclin démographique (-1% chaque année). Cette situation est en partie due à la décohabitation des ménages et au vieillissement de la population.

Certains ménages sont logés dans le parc social avant de pouvoir accéder à la propriété privée. Dans les logements sociaux collectifs, la rotation est très faible (en dessous de 3%). Il n'existe que très peu de places pour les jeunes Ermontois. **Monsieur le Maire** rappelle que la commune souhaite favoriser le parcours résidentiel notamment pour conserver ses habitants mais également pour répondre à la demande croissante liée à l'augmentation de familles monoparentales.

Il est ensuite demandé si la ville a une idée particulière concernant le devenir du secteur de la ZAE.

Monsieur le Maire précise qu'aujourd'hui, la commune sait uniquement ce qui n'est pas souhaitable : la réalisation d'entrepôts de logistique. Quelques pistes sont envisagées sur la base d'expériences réussies notamment des « showrooms » dans le secteur du tertiaire permettant de diversifier l'offre et en priorisant l'installation d'entreprises Ermontoises. Ce type d'activité est porteur d'avenir. La Communauté d'Agglomération Val Parisis est intéressée et mettra en œuvre toutes les études nécessaires qui en découleront pour définir avec nous un projet cohérent, pertinent et qui perdurera dans le temps.

Un habitant du quartier de la gare de Cernay rappelle que ce secteur arrive à une saturation des places de stationnement notamment le samedi. Qu'est-il envisagé par la commune ?

Monsieur le Maire rappelle que c'est un problème généralisé. La ville a lancé une étude portant sur un plan de stationnement, de circulation et livraisons avec des propositions concrètes. Un cabinet a organisé des promenades urbaines. **Monsieur le Maire** indique notamment que sur la rue de Stalingrad un certain nombre de commerçants stationnent leur voiture devant leur commerce alors que des places de stationnement gratuites sont disponibles ailleurs. Certains habitants ne rentrent pas leur voiture chez eux ou dans leur parking souterrain. Le stationnement payant ou en zone bleue est un vrai sujet. Par ailleurs, certains ménages disposent de plusieurs voitures (jusqu'à 3 véhicules par appartement). Malgré l'étude en cours, il n'y a pas de solution miracle pour le moment et les Ermontois sont encouragés à participer à l'étude en cours pour proposer des alternatives qui seront étudiées en terme de faisabilité et de coût.

Concernant le futur quartier du Gros Noyer, un résident s'interroge sur les capacités de nos équipements actuels dédiés à l'accueil de la Petite Enfance (crèches) compte-tenu de la création de 400 logements et si un projet de résidence intergénérationnelle est envisagé ?

Monsieur le Maire répond que, pour la petite enfance, il n'y a malheureusement jamais assez de places mais qu'un travail est mené avec la CAF pour voir combien de places pourraient être débloquées. Cela représente une charge financière importante que la ville doit assumer soit plus de 8 000 € par berceau par an. La commune souhaite notamment accompagner les porteurs de projets « MAM » (Maisons d'Assistants Maternels) pour élargir l'offre d'accueil de la Petite Enfance.

Concernant un éventuel projet de résidence intergénérationnelle sur le quartier du Gros Noyer, **Monsieur le Maire** précise que les seniors et les familles ne fonctionnent pas de la même façon ; exemple de l'échec de l'opération rue du Colonel Fabien à Saint Prix. Une réflexion sur les résidences dit « foyer senior » est menée pour adapter ces opérations aux besoins des locataires. Les personnes âgées souhaitent aujourd'hui des T2 ou des T3 pour recevoir leur famille et petits enfants. En outre, il faut faire vivre une résidence intergénérationnelle, ce qui n'est pas durable au fur et à mesure des années. Le souhait actuel est de travailler sur le maintien des personnes âgées à domicile.

Une question est posée concernant les registres : comment est-il possible d'intégrer les remarques et les observations des habitants dans le projet de PLU avant le conseil municipal du 24 juin prochain ?

Monsieur Blanchard rappelle qu'un débat du PADD entre élus sera réalisé en juin. Une enquête publique se tiendra par la suite et permettra aux habitants de s'exprimer sur le projet de PLU. Cette enquête publique est un moment d'échanges encadré par un commissaire-enquêteur. En mairie, il sera possible de déposer des remarques au service urbanisme ou dans le registre dédié.

Monsieur le Maire précise que la concertation mise en place (balades urbaines, site internet, le registre...) se déroule tout au long du processus sans discontinuité. Le travail de la commune est d'écouter les habitants. Toutes les propositions ne seront pas retenues mais certaines permettront d'amender, voire d'enrichir le projet.

En outre, les personnes publiques associées (PPA) et notamment l'Etat, vont étudier le projet de révision du PLU et le commenter pour qu'il soit en cohérence avec le cadre législatif, les documents supra-communaux... Ce travail est mené avec les partenaires de la commune.

Enfin, tous les documents sont rendus publics au fur et à mesure de la procédure. Ils pourront être consultés par les Ermontois sur le site internet de la commune. Une adresse e-mail dédiée a été mise en place : revision-plu@ville-ermont.fr.

Toutes les remarques que les habitants émettent sont consultées régulièrement et travaillées. La ville souhaite qu'il y ait un maximum de contributions avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il est ensuite demandé s'il y aura une restitution des contributions ?

Monsieur Blanchard rappelle qu'aujourd'hui, le service urbanisme a recensé très peu de contributions sauf lors des balades urbaines. Il y aura une restitution des contributions au moment de l'arrêt du projet (fin novembre 2022) car la commune doit tirer le bilan de la concertation.

Une nouvelle question est posée concernant le projet du Gros Noyer qui prévoit la construction de 400 logements alors qu'avant il était question de 300 logements.

Monsieur le Maire indique que la commune a dû adapter le nombre de logements car il était question au tout début de l'opération de 600 logements. Un accord a été trouvé aux alentours de 400 logements afin d'atteindre un équilibre financier de l'opération. Il est rappelé que sur le projet du Gros Noyer, il est prévu des logements en accession sociale et des logements pour le personnel soignant.

Un administré se demande si la commune souhaite une augmentation de la population ou le maintien du niveau actuel.

Monsieur le Maire répond qu'en 2022, la population est de 31 600 habitants selon les données transmises par les impôts. Il est difficile de savoir quels types de ménages vont venir s'installer (seniors, couples avec enfants, etc.). La limite à ne pas dépasser est de 35 000 habitants car après les équipements n'auront plus la capacité d'absorber les besoins de la population.

Un habitant se demande comment le centre-ville peut-il être repensé pour devenir plus attractif.

Monsieur le Maire rappelle que des préconisations seront faites notamment dans le cadre de l'étude de circulation, stationnement, et livraisons. Cependant, les coûts ont leur importance et la capacité d'investissement risque d'être réduite pour les collectivités compte-tenu de la baisse des financements attendue de l'Etat via des clauses de revoyure qui impacteront les finances des communes avec une baisse importante des dotations. Un plan pluriannuel d'investissement (PPI) sera néanmoins proposé pour les projets d'aménagement de voirie et Monsieur le Maire rappelle que la rue de Stalingrad, en 2014 avait déjà fait l'objet de propositions d'aménagement, rejetées par la population lors de l'élaboration du plan de circulation, ce dernier proposait en effet un sens unique de circulation.

En dernier point, un administré souhaite connaître quelles sont les dates pour l'arrêt et l'approbation du PLU.

Monsieur le Maire indique que l'arrêt du PLU et son approbation seront votés en Conseil Municipal le 23 juin 2023. L'arrêt du projet est prévu fin novembre 2022 et l'approbation qui interviendra après la phase administrative (consultation des PPA, enquête publique et rapport du commissaire enquêteur) en juin 2023.

Une dernière demande porte sur la phase de recours. **Monsieur le Maire** indique que la phase de recours débutera à l'issue de l'approbation du PLU en Conseil Municipal.

Plus aucune question n'étant posée, **Monsieur le Maire** remercie les participants pour leur présence et leur participation aux échanges. Les remarques ont bien été prises en considération.

Monsieur le Maire clôture la réunion à 20h45.